

NOTITIE

Aan : Gijs Beyer
Van : Daan Korsse
Datum : 29 september 2020
Referentie : 20206448/DKO
Betreft : Nota van Zienswijzen Vastgoedzone Noordkavel

2.1 Zienswijze 1 (2020-13258, 2020-13279, 2020-13281, 2020-13282, 2020-13284, 2020-13397, 2020-13407, 2020-13408)

Ontvankelijkheid

De indieners van de zienswijzen zijn eigenaar van een woning die op meer dan 500 meter van het plangebied zijn gelegen. Tussen deze woningen en het hotel is het bedrijventerrein gelegen, waarop zich bouwlocaties bevinden waarop bouwwerken tot 16 meter hoog kunnen worden gerealiseerd. De toren van het hotel zal vanaf de woningen dus grotendeels, zo niet geheel, aan het zicht onttrokken zijn. Gelet hierop neemt het College het standpunt in dat de indieners geen gevolgen van enige betekenis van het uitwerkingsplan zullen ondervinden, zodat zij niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt en de zienswijzen niet-ontvankelijk zijn. Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het uitwerkingsplan zal hieronder desalniettemin op de gronden van de zienswijzen worden ingegaan.

Onderdeel 1 (hoogte)

Indieners stellen dat de bouwhoogte van het ontwerp van dit hotel is te hoog en in strijd is met de 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder Midden-Delfland'.

Reactie College

In de uitwerkingsregels uit art. 18.2 van het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' wordt geen maximum gesteld aan de bouwhoogte waarmee in het uitwerkingsplan mag worden voorzien. In de regels is evenmin een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarom alleen als een kader voor de welstandtoetsing van bouwplannen en zal dus worden toegepast in de vergunningenprocedure. Dat in het beeldkwaliteitsplan in algemene zin wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 16 meter op het bedrijventerrein, staat er niet aan in de weg dat er in het planologisch spoor voor wordt gekozen om hoogteaccenten aan te brengen. De beoogde bouwhoogte van het hotel is wenselijk met het oog op de zichtbaarheid vanaf de snelweg en het uitzicht vanuit de kamers. Het College heeft een hoogtestudie laten verrichten. Op basis daarvan is de bouwhoogte van 38 meter naar de mening van het College stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Daarbij

acht het College van belang dat op het naastgelegen perceel een reclamemast kan worden gerealiseerd die eveneens 38 meter hoog is en net over de gemeentegrens in Rijswijk ook hogere gebouwen staan. Gelet op de afstand van hun woningen tot het bouwvlak zullen de indieners van de zienwijze niet of nauwelijks gevolgen van deze hoogte ondervinden.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Onderdeel 2 (horeca categorie)

Indieners stellen dat het uitwerkingsplan in strijd is met de uitwerkingsregels uit art. 18.2 van het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord', omdat het uitwerkingsplan voorziet in een horecabedrijf met categorie 3.

Reactie College

Voor het onderscheid tussen enerzijds horecacategorie 1 ('lichte horeca') en anderzijds horecacategorieën 2 en 3 in de zin van de Staat van Horeca-activiteiten is bepalend of het horecabedrijf overwegend ook delen van de nacht geopend is voor het verstrekken van dranken. In het ontwerp-uitwerkingsplan worden de gronden bestemd voor 'Horeca', waarbij uitsluitend ruimte wordt geboden voor een hotel met bijbehorend restaurant, hotelbar, zaal- en congresaccommodatie en wellnessfaciliteiten. Deze activiteiten vallen naar hun aard onder categorie 1, omdat zij overwegend overdag plaatsvinden en niet in hoofdzaak tot doel hebben om dranken te verstrekken. Het uitwerkingsplan voorziet dus niet in een horecabedrijf met categorie 3.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Onderdeel 3 (verkeer)

Indieners stellen dat de infrastructuur de verkeersaantrekkende werking van het hotel niet aankan. Bovendien zou die verkeersaantrekkende werking leiden tot een ongewenste toename van fijnstof en geluidsbelasting.

Reactie College

De infrastructuur op het bedrijventerrein wordt gefaseerd aangelegd en aangepast aan de ontwikkelingen die plaatsvinden op de omliggende percelen. Uit de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking van het hotel door Mobycon, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkeerskundige onderbouwing noordkavel

vastgoedzone Harnaschpolder Noord' van 24 september 2020, blijkt dat de wegen rondom het hotel ruim voldoende capaciteit hebben om het verkeer af te wikkelen. Uit het rapport 'Verkeersanalyses Harnaschpolder Vastgoedzone' van Goudappel Coffeng van 14 september 2020 volgt bovendien dat verkeersafwikkeling over de rotonde Harnaschdreef - Wippolderlaan goed zal zijn. Gelet op de afstand van het hotel tot de woningen is op voorhand niet aannemelijk dat ter plaatse van de woningen van de indieners van de zienswijzen enige (merkbare) toename van de geluidsbelasting of de concentratie fijnstof zal plaatsvinden.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Onderdeel 4 (Cittaslow)

Indieners stellen het uitwerkingsplan niet aansluit bij het Cittaslow-concept waar de gemeente Midden-Delfland zich bij heeft aangesloten.

Reactie College

Het Cittaslow-concept schrijft niet voor welke ontwikkelingen in een uitwerkingsplan kunnen worden voorzien, maar bevat slechts aandachtspunten waar het College rekening kan houden bij de inrichting van het plangebied. Daarbij dient ook de aard van dat gebied in aanmerking te worden genomen. Het College is van mening dat de invulling van het bedrijventerrein met een hotel goed aansluit bij het Cittaslow-concept. Een hotel is een goede mogelijkheid om lokale producten te vermarkten en gasten een bezoek te laten brengen aan het mooie Midden-Delflandse landschap.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2 Zienswijze 2 (2020-09860)

Deze zienswijze is ingediend als een digitaal bezwaar. De indiener stelt dat de geplande hoogte van het hotel niet op zijn plaats is in dit gebied. De indiener wil de bouwhoogte van het hotel ter discussie stellen en vraagt het college om de bouwhoogte van omliggende gebouwen aan te houden als maximum.

Reactie College

In de uitwerkingsregels uit art. 18.2 van het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' wordt geen maximum gesteld aan de bouwhoogte waarmee in het uitwerkingsplan mag worden voorzien. De beoogde bouwhoogte van het hotel is wenselijk met het oog op de zichtbaarheid vanaf de snelweg en het uitzicht vanuit de kamers. Het College heeft een hoogtestudie laten verrichten. Op basis daarvan is de bouwhoogte van 38 meter naar de mening van het College stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Daarbij acht het College van belang dat op het naastgelegen perceel een reclamemast kan worden gerealiseerd die eveneens 38 meter hoog is en net over de gemeentegrens in Rijswijk ook hogere gebouwen staan.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.3 Zienswijze 3 (Hoogheemraadschap 2020-13304 & 2020-13403)Onderdeel 1

De indiener meent dat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan rekening gehouden had moeten worden met een hoger aantal verkeersbewegingen over de Peuldreef, omdat tijdens congressen in het hotel een grotere verkeersaantrekkende werking zal bestaan. Bij die verkeersaantrekkende werking zou bovendien sprake zijn van een piek, omdat de verkeersbewegingen in dat geval niet gelijkmatig verspreid zouden zijn over de dag.

Reactie College

In het rapport 'Verkeerskundige onderbouwing noordkavel vastgoedzone Harnaschpolder Noord' van Mobycon van 24 september 2020 is de verkeerssituatie op de Peuldreef beoordeeld. Daarbij is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het hotel als daar een feest of congres wordt georganiseerd. Het aantal verkeersbewegingen op dergelijke momenten is conform de landelijke richtlijnen van CROW bepaald op basis van de oppervlakte van de functie en komt uit op 534 (zie paragraaf 4.2 van het rapport, waar voor de congresfunctie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 267 parkeerplaatsen. De capaciteit van de Peuldreef is ruim voldoende om deze aanvullende voertuigbewegingen af te wikkelen. De totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen op de Peuldreef zal na de ontwikkeling van het hotel stijgen van 184 motorvoertuigbewegingen per dag (AWZI) naar 1.602 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomst (184 AWZI plus 781 (hotel) + 637 (autoschadebedrijf en nader te bepalen bedrijf). Deze hoeveelheid is aanzienlijk lager dan het maximum aantal van 4.000 motorvoertuigbewegingen per dag dat volgens de landelijke CROW-richtlijnen voor een 30 km/uur- woonstraat zonder fietsvoorzieningen

acceptabel wordt geacht (4.000 motorvoertuigen per etmaal). In deze landelijke richtlijn is rekening gehouden met drukkere spitsperioden en rustigere dalperioden.

Onderdeel 2

De indiener stelt dat het garagebedrijf naast het hotel een verdere toename van het verkeer over de Peuldreef zal veroorzaken.

Reactie College

De zuidzijde van de vastgoedzone kan pas ontwikkeld worden nadat daarvoor een apart uitwerkingsplan is vastgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet uitsluitend in de ontwikkeling van het hotel. De verkeersaantrekkende werking van de bedrijvigheid op de zuidelijke kavel hoeft daarom niet te worden onderzocht in het kader van de vaststelling van dit uitwerkingsplan. Overigens heeft Mobycon reeds een beoordeling gemaakt van de verkeerssituatie die zal ontstaan als ten zuiden van het hotel inderdaad een autoschadeherstelbedrijf zal worden gerealiseerd. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkeerskundige onderbouwing zuidkavel vastgoedzone Harnaschpolder Noord' van 24 september 2020.

Onderdeel 3

De indiener vraagt zich af of de rotonde geschikt is om de verkeersstroom vanaf de Peuldreef af te wikkelen. De indiener vreest voor verkeersophopingen op de Peuldreef.

Reactie College

De verkeersafwikkeling vanuit de Peuldreef naar de rotonde is getoetst door Goudappel Coffeng. De resultaten van deze toetsing zijn neergelegd in het rapport 'Verkeersanalyses Harnaschpolder Vastgoedzone' van Goudappel Coffeng van 14 september 2020. De gemiddelde verliestijd per voertuig dat vanuit de Peuldreef de rotonde oprijdt bedraagt 6,6 seconden en de maximale wachtrij slechts 1 voertuig. Deze gemiddelde verliestijd wordt op basis van de landelijke richtlijnen als 'goed' beoordeeld.

Onderdeel 4

De indiener betwijfelt de juistheid van de stelling van het college dat de capaciteit van de bestaande vijftaks-rotonde vergelijkbaar is met die van een viertaks-rotonde.

Reactie College

De verkeersafwikkeling op de rotonde is getoetst door Goudappel Coffeng. De resultaten van deze toetsing zijn neergelegd in het rapport 'Verkeersanalyses Harnaschpolder Vastgoedzone' van Goudappel Coffeng van 14 september 2020. Uit de notitie blijkt dat de gemiddelde verliestijd en wachtrijen op alle takken van de vijfstrooksrotonde op basis van de landelijke richtlijnen als goed kan worden gekwalificeerd.

Onderdeel 5

Volgens de indiener wordt de verkeersafwikkeling op de rotonde verder beperkt door het fietsverkeer.

Reactie College

Op enkele takken van de rotonde waar gefietst zal worden, zullen om veiligheidsredenen nog fietspaden om de rotonde worden aangelegd. Het aantal fietsers is beperkt omdat geen sprake is van een doorgaande fietsroute. De verkeersafwikkeling van het autoverkeer zal daarom nauwelijks door het fietsverkeer beïnvloed worden.

Onderdeel 6

Indiener stelt dat de verkeersbelasting van de Peuldreef bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan niet beoordeeld is.

Reactie College

De capaciteit van de Peuldreef is ruim voldoende om deze aanvullende voertuigbewegingen af te wikkelen. De totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen op de Peuldreef zal na de ontwikkeling van het hotel stijgen van 184 voertuigbewegingen per dag (AWZI) naar 1.602 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomst (184 AWZI plus 781 (hotel) + 637 (autoschadebedrijf en nader te bepalen bedrijf). Deze hoeveelheid is aanzienlijk lager dan het maximum aantal van 4.000 voertuigbewegingen per dag dat volgens de landelijke CROW-richtlijnen voor een 30 km/uur- woonstraat zonder fietsvoorzieningen acceptabel wordt geacht (4.000 motorvoertuigen per etmaal). In deze landelijke richtlijn is rekening gehouden met drukkere spitsperioden en rustigere dalperioden.

Onderdeel 7

Indiener stelt dat bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan geen rekening is gehouden met de slibwagens die langs de Peuldreef staan opgesteld.

Reactie College

De Peuldreef zal opnieuw worden ingericht om het verkeer te faciliteren. De weg valt echter buiten het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan, zodat dit plan niet in die herinrichting voorziet.

Onderdeel 8

Indiener stelt dat het hotel een milieugevoelige bestemming is die in aanmerking moet worden genomen bij de toepassing van de richtafstanden uit de VNG-brochure. Voor de aspecten geur en geluid wordt niet voldaan aan de richtafstanden die tot een AWZI worden gehanteerd, zodat voor deze aspecten een nadere beoordeling nodig is.

Reactie College

Op grond van de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' die in het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' aan het perceel is toegekend, mag ter plaatse een horecabedrijf worden gerealiseerd uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten. Onder categorie 1c moet volgens de Staat van Horeca-activiteiten uitdrukkelijk ook een hotel worden begrepen. De planologische aanvaardbaarheid van de hotelfunctie is daarmee een gegeven en staat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dus niet meer ter discussie.

Een hotel is geen gevoelig gebouw als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De in art. 2.17 Activiteitenbesluit opgenomen geluidgrenswaarden gelden niet bij het hotel en deze vormen dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de AWZI.

Voor zover het hotel moet worden aangemerkt als een geurgevoelig object, geldt dat de geurbelasting ten gevolge van de AWZI op grond van art. 3.5b lid 2 Activiteitenbesluit niet meer mag bedragen dan 1 odeur unit per kubieke meter lucht als 98-percentiel. Uit de milieuvergunning die is verleend voor de AWZI, alsmede uit het geuronderzoek dat aan die vergunning ten grondslag ligt, blijkt dat ter plaatse van het hotel aan deze grenswaarde wordt voldaan. Wat betreft de geuremissie vormt het Activiteitenbesluit dus evenmin een belemmering van de bedrijfsvoering van de AWZI.

Onderdeel 9

Indiener verzoekt het College om het uitwerkingsplan zodanig vorm te geven, dat het geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en een eventuele uitbreiding van de AWZI.

Reactie College

De huidige bedrijfsvoering van de AWZI wordt niet beperkt. Met een toekomstige uitbreiding van de AWZI kan slechts rekening worden gehouden voor zover de plannen daarvoor dermate concreet zijn, dat de planologische effecten van die uitbreiding beoordeeld kunnen worden. Van dergelijke concrete plannen is geen sprake.

2.4 Zienswijze 04 (Rijkswaterstaat 2020-13351)

De indiener verwijst naar artikel 9 van de regels van het uitwerkingsplan, op grond waarvan volgens indiener een reclamemast kan worden gerealiseerd. De indiener vindt het belangrijk dat het verkeer op de A4 op een veilige manier kan blijven doorstromen en dus niet wordt afgeleid/gehinderd. Daarom verzoekt de indiener in verband met de verkeersveiligheid bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de reclamemast rekening te houden met het kader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen'.

Reactie College

De bouw van de reclamemast wordt reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Partiele herziening Harnaschpolder Noord 2014 - Reclamemast'. Deze grondslag is dus niet opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan. Het College constateert wel dat er in paragraaf 6.2 van de toelichting op het uitwerkingsplan nog een verwijzing gemaakt wordt naar een gebiedsaanduiding voor het zoekgebied voor een tweede of derde reclamemast ('Overige zone - reclamemast 2'). Deze verwijzing zal verwijderd worden.